

房地产企业纳税筹划问题研究

史国松

(哈尔滨宝钺房地产有限公司,黑龙江 哈尔滨 150028)

摘要:税收制度是中国各类制度的重要组成部分,其不仅可以提高房地产企业的现代化发展水平,而且可以促进中国税制改革的不断发展。但税收会给房地产带来更多的经济负担和成本,因此加强纳税筹划的合理性已成为房地产企业财务管理的重要组成部分,纳税筹划是一项专业规范的系统工程,只有从意识、人员、具体措施等多方面加强工作,才能有效帮助房地产企业更好地实现纳税筹划,最大程度地征收税费优惠,促进企业健康发展。

关键词:房地产企业;纳税筹划;财务管理

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2020.33.013

1 引言

随着国家鼓励房地产业的健康发展,政府对房地产宏观调控政策层出不穷。税收作为杠杆手段,已成为房地产调控的方向之一。纳税筹划作为房地产企业财务管理的重要组成部分,已成为房地产开发企业合理减轻税收负担,实现企业效率,增强自身市场竞争力的有效措施。所谓纳税筹划是指纳税人在复杂的涉税环境中,在遵守税法的前提下,通过合理规划和经营活动,规避税收风险,减轻税收负担,以最大化经济活动为目的。纳税筹划是当前房地产企业财务管理的重要组成部分,合理的税收也是企业的义务和责任。因此,税收意识是否更加清晰正确,也直接影响到企业纳税筹划工作的合理有效。不仅要弄清纳税筹划的重要性,而且要有有效减轻企业成本的经济压力。同时,有必要对非法偷税漏税进行有效的区分,从而促进企业的健康发展。

2 房地产企业纳税筹划中存在的问题

2.1 房地产企业税收会计信息建设滞后

房地产企业税收会计管理模式与税务机关的税收征管模式不符。目前,税务机关已经将大数据互联网应用到税收征管中,不断更新和升级了金税系统,并将增值税专用发票管理集成到统一的大数据平台中,以掌握房地产企业的税收情况,准确地分析房地产企业的税收风险。但是目前大多数房地产企业没有在税收会计管理中进行信息建设,这导致房地产企业税收会计信息的信息管理远远落后于国税的信息建设。收集和管理系统。房地产企业在生产和销售管理上投入了过多的人力、物力和财力,很少关注税收会计软件和硬件设施的建设。

2.2 缺乏税务会计人才

在大数据时代,科学技术突飞猛进,同时,出现了许多新事物。许多房地产企业对此没有给予足够的重视,从而导致对数据库建设的投资不足。随着金税制度的引入,对房地产企业税收合规提出了更高的要求。一方面,如果房地产企业税务会计未能在税制中准确申报各种税种,可能会给房地产企业带来偷税漏税的风险,并使房地产企业多缴纳滞纳金和罚款。另一方面,许多房地产企业缺少税务会计人员,而目前的会计人员专业水平已不能满足大数据时代的税务会计要求,难以提高房地产企业税务管理水平。

2.3 与税收相关的信息安全风险增加

涉税信息是指国家规定的与纳税人的纳税义务有关的各种数据信息,随着大数据时代的到来,税收相关信息的安全风险增加,主要在数据计算、信息传输和存储方面。

3 房地产企业加强纳税筹划的措施

房地产应成为城镇化和土地增值税规划的支撑产业,实施住房货币化改革后,随着住房私有化和商品化的促进,房地产在私有化的推动下被视为城市化发展的主导。现在,在新的城镇化建设时期,房地产开发企业应正确定位,认识到房地产应是配套产业。新型城市化服务应成为其发展方向,特别是房地产开发企业必须承担这样的使命:根据地区经济发展发展厂房和其他基础设施。房地产企业应该在城市化进程中做好服务支持工作,因此,房地产开发企业在制定开发项目决策时不仅应考虑利润,还应该把促进城市化发展作为一项战略目标。在大多数情况下,房地产开发企业在受益的推动下倾向于选择成本低、利润高

的项目,而不考虑城市化发展的长期目标。由于在城镇同时进行项目开发时,开发成本、税收和土地成本是不同的。如今,房地产开发企业在城市化进程中扮演着支持产业的角色,应促进城市化的发展。

3.1 调整纳税筹划措施,降低开发成本

3.1.1 调整开发成本

房地产开发企业在城镇进行项目开发时,由于价格等原因,城镇之间的开发成本、税收和土地成本将有所不同。因此土地增幅也将有所不同,较高或较低的土地增量率实际上会增加企业的税收负担。房地产开发企业应当根据协助城市化发展的目的做出决策,房地产开发企业可以将城镇同时发生的开发成本调整到极限,总体增长率降低,税收负担最轻。

3.1.2 建设模式纳税筹划

房地产开发企业应成为配套产业,与传统的房地产开发模式相比,开发后的销售、合作住房、代理住房或合资企业可以更好地体现支持作用。特别是新成立的工业企业需要建造工厂,同时,由于行业 and 第三产业的积累,企业需要解决住房问题。工业企业清楚地了解厂房和住房的具体需求,因此,如果房地产开发企业能够及时与工业企业进行谈判,并采取合作住房、联合经营或合资的方式,将更有针对性,这将更及时地满足企业发展的需求,并能更好地体现房地产开发企业对新型城镇化的支撑作用。

(1)合作住房。合作住房是指一个提供土地使用权,另一个或多边资金的项目,开发彼此合作的房地产项目。建设完成后,政府将按比例暂停征收私人土地增值税。但是,完成后,人们需要为转让使用补足土地增值税。由于节省了土地增值税、融资成本、销售成本、公共关系等,价格比商品房低40%以上,并可以同时获得房屋所有权证。积极合理地利用这一规划思想,工业公司和企业都将从中受益。具体而言,房地产开发公司A购买了一块土地并获得了土地使用权,A将与B工厂合作建造私人办公楼。B工厂是利益相关者,对于B工厂,根据其对应办事处的出资额,综合成本将不包括土地增值税,因此其成本低于相同的高商品房。对于A来说,房地产开发企业由于免征土地增值税,已经体现了节税的效果。

(2)代理住房。代理住房的方式在整个开发过程中不会转移房地产的所有权,因此不在土地增值税的范围之内,企业只需要按照建筑行业缴纳3%的营业税率。代理住房的方式也可以按照客户对设计施工的要求,更好地满足客户需求,并可以体现房地产在新型城市化建设中的支撑作用。

(3)合资企业。《土地增值税暂行条例》规定,对于以土地出让为投资或共同条件的房地产投资和共同投资,土地增值税暂缓执行。具体来说,一家房地产开发企业向B工业企业投资,或者与他的房屋双方共同投资。对于A类房地产开发企业,由于免征土地增值税和营业税,因此可以减轻税收负担并增加利润;对B类企业而言,由于减轻了税收负担,因此可以以相对较低的成本获得房地产。

3.2 调整销售价格、扣除额、会计方法和装修费用

高房价已成为最近城市化发展的阻力,因此政府必须控制房价上涨的趋势。可以从市场供应的角度控制价格,也就是说,可以通过大规

模的政策指导来增加普通商品住房的市场供应,特别是中小型商品住房。普通商品住房将不可避免地成为政府主导的主要开发项目,也必然成为房地产开发企业的主要开发项目。鉴于普通商品住房,优惠税主要包括:建造标准住房出售的纳税人,在增值的情况下免征土地增值税,不超过免赔额的20%。否则,应按规定缴纳全部增值税。因此,企业可以从控制升值的角度考虑规划方法。

3.2.1 调整销售价格

房地产开发企业在确定房地产销售价格时,应当权衡价格收益和税收优惠政策带来的节税收益。案例1:某房地产开发公司建设标准住宅物业,实现销售收入正常价格1032万元,扣减840万元,其中包括房地产开发费用200万元,土地费用180万元,与房地产转让有关的税费80万元,房地产开发费用40万元,并且根据税法规定,附加扣除额=(土地成本+房地产开发成本) \times 20%,因此该项目可适用扣除额 $(180+420)\times 20\%=120$ 万元。因此,项目增长率为 $(1032-180-420-40-80\div 120)/(180+420+40+80+420)=22.85\%$ 。参照土地增值税税率,纳税人应按30%的减免税率缴纳土地增值税。该项目的应纳税额为: $(1032-180-420-40-80-120)\times 30\%=576,000$ 元。税后利润: $1032-180-420-40-80-120\div 576=134.4$ 万元。

如果房地产开发公司进行土地增值税的规划,少量低价房屋销售收入为1008万元。增长率: $(1008-180-420-40-80-120)/(180+180+40+420+120)=20\%$ 。根据标准的房屋税收减免,企业不必缴纳土地增值税。税后利润: $1008-180-420-40-80-120=168$ 万元。通过调整销售税的计划,可以看到公司的利润增加了336,000元。

3.2.2 调整扣除额

房地产开发企业可以通过应用会计准则减少土地增值税额,增加可以扣除的项目,在不改变房屋售价的情况下降低升值率。同时提高建筑和居住设施的质量,使企业具有竞争优势。以上两种规划方法都是有效的,第一种方法降低了售价,使农民工在城市购房时获得了真实的折扣。第二种方法虽然不能直接降低价格,但可以改善居住环境和住房质量。与市场上的其他住宅房地产相比,性价比更高。这也是对农民工的好处,可以促进城市化。

3.2.3 调整会计方法

对于中等数量的高档住宅,以满足别墅房等市场需求,可以考虑合并会计核算以降低综合增量率,减少应纳税额。

3.2.4 调整装修费用

对于一些未售出和开发中的高档住宅,我们可以给予高档住宅精美的装饰和独特的设计,然后将其出售。房地产企业可以增加免赔额的数量,并合理地减少增加率。更重要的是,这使高档住宅脱颖而出,抢占市场份额更有利,同时可以减少应纳税额。当然,高档住宅要求尊重客户的意愿并同时考虑市场需求。

3.3 改变实现纳税筹划的方式

根据《房地产暂行条例》,房产税由产权人支付。因此,房地产企

业可以采用转租的形式进行房产税的筹划,将财产转租给关联方,其可以是个人或企业,例如公司股东投资于其他公司。由于财产的转租不是财产的所有者,因此不必缴纳房产税,仅需缴纳营业税及其他。具体分析请看以下案例:案例:大华公司有一家旅馆,其原值1000万元,每年租金9000万元直接转为外部租金。大华公司出租酒店应缴纳的物业费 $=90\times 12\%=10.8$ (百万),应缴纳营业税及附加 $=90\times 5\%\times (1+7\%+3\%)=4.95,15.75$ (百万)如果大华公司改变了旅馆的出租方式,旅馆每年向下属子公司租金50万元,公司将重新出租旅馆,租金为每年90万元。

大华公司应缴纳的物业费 $=50\times 12\%=6$ (万元),应缴纳的营业税及附加 $=50\times 5\%\times (1+7\%+3\%)=2.75$ (万元),合计87.5万元。子公司为财产分租人,不缴纳房产税,仅缴纳营业税,应缴纳营业税,附加 $=90\times 5\%\times (1+7\%+3\%)=4.95$ (百万)。大华公司及其子公司的纳税筹划后的总税收负担 $=8.75+4.95=13.7$ (万元),可以从租金到转租,可以节省税收负担20500元。但是,应该指出的是,上述纳税筹划方案是为了满足财产转租而支付更多的营业税和附加财产,大于房产税的出租人,因此该纳税筹划方案是可行的。换句话说,如果将财产的所有者转移到财产的租金中,则分租者再次租用租金B,只要满足 $(B-A)$ 大于0的 $12\%-B\times 5.5\%$,规划方案就可行。

企业可以通过改变销售方式为实现有效纳税筹划的方式,达到节约税款的目的,下面通过一个案例来说明。案例:甲公司将其小型购物中心卖给乙公司以其生产的产品为产品,年租金为100万元,物业费值为1000万元。公司A和公司B是增值税一般纳税人。公司取得租金收入应缴纳的有关税款如下(假设仅考虑营业税和房产税):公司每年应缴纳营业税: $100\times 5\%=50,000$ 元,公司应缴纳财产每年征税: $100\times 12\%=1200$ 万。如果使用甲公司的小型购物中心为乙公司代销产品,代销产品品种、价格可以由乙公司确定。假设A公司的年度收取费用仍为1亿元人民币,则A公司应承担的相关税费为:应交年度营业税: $100\times 5\%=50,000$ 元,应交年度物业费: $1000\times (1-30\%)\times 1.2\%=840$ 万,我们可以看到,经过规划的公司可以承担 $12-8.4=360$ 万的物业费。

4 结束语

税收是中国税收制度的重要组成部分,其不仅可以提高企业的现代化发展水平,而且可以促进中国税收改革的不断发展,但税收总是会带来更多的经济负担和成本增加。因此加强财产税筹划的合理性已成为房地产企业财务管理的重要组成部分,财产税筹划是一项专业规范的系统工程,只有从意识、人员、具体措施等多个方面加强工作,才能有效帮助房地产企业更好地实现纳税筹划,最大程度地征收税费优惠,促进企业健康发展。

参考文献

- [1]崔玉晴.房地产开发企业纳税筹划风险控制探讨[J].商讯,2021(03):109-110.
- [2]谢文静.企业财务管理与纳税筹划的关系探讨[J].商讯,2020(29):19-21.